



DELÅRSRAPPORT

Q3

ian-sep

2026

JohnMattson

Presentation Q3

23 oktober 2026



Per Nilsson
vd



Lars Ingman
Interim cfo

Summering Q3

- Den underliggande verksamheten fortsätter att utvecklas väl
 - Förvaltningsresultat per aktie +14,6 procent
 - Långsiktigt substansvärde per aktie +9,4 procent justerat för utdelning om 0,25 kr per aktie.
- Aktiv kapitalallokering där återköp kompletterar vår tillväxtplan
 - Återköp attraktiv värdeöverföring till aktieägare
 - Återköpt för 129 Mkr sedan 2025, varav 77 Mkr under 2026
- Stark operationell utveckling möjliggör högre tillväxt
 - Vi höjer målet om tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie från 7 till 10 procent
 - Målet om 10 procent tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ligger fast

2



JohnMattson

Måluppfyllnad

Q3 2026 jämfört med Q3 2025



Tillväxt förvaltningsresultat

Utfall: +14,6 procent per aktie

Mål: +10,0 procent per aktie

- Intäkterna ökar med 5,7 procent
- Fastighetskostnaderna ökar med 4,2 procent
- Driftöverskottet ökar med 6,2 procent
- Överskottsgrad om 76,6 procent för kvartalet och 72,7 procent R12



Tillväxt substansvärde

Utfall: +9,4 procent justerat för utdelning om 0,25 kr per aktie

Mål: +10,0 procent per aktie

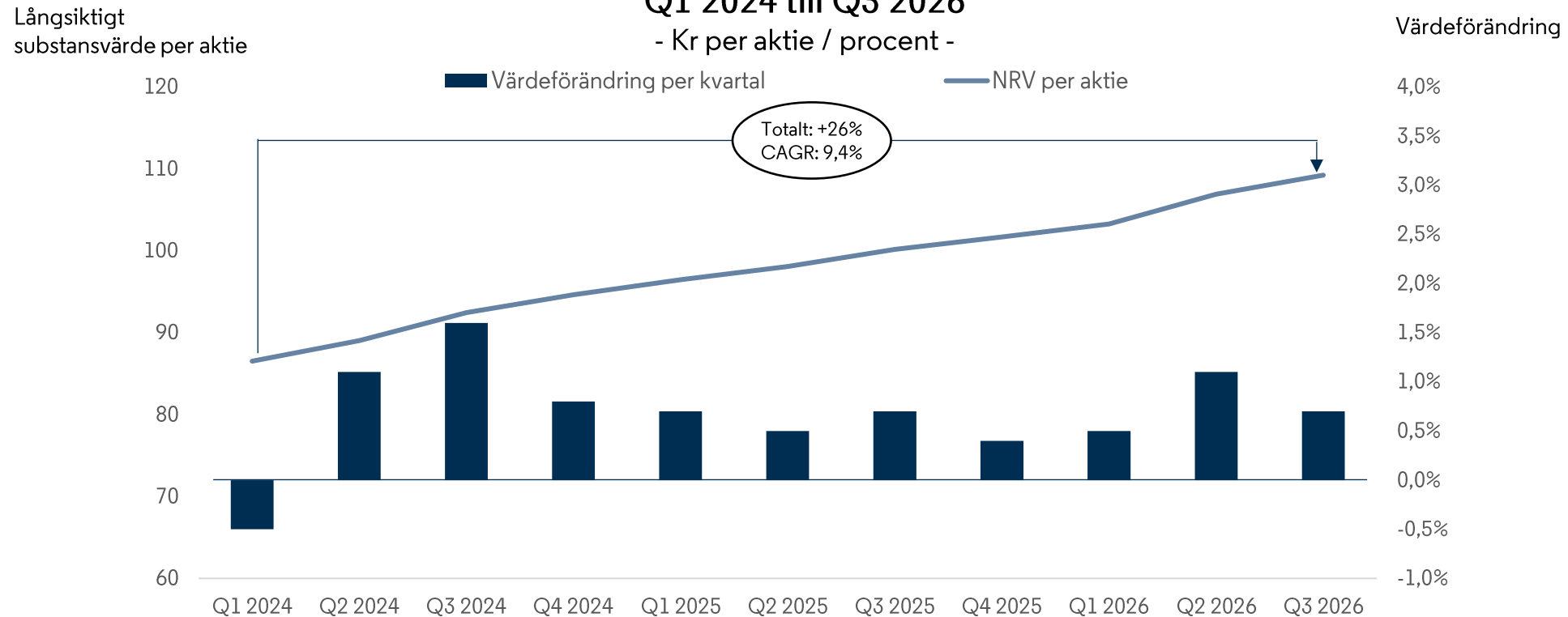
- Värdeskapande inom projektverksamheten
- Fortsatt stabila avkastningskrav och förbättrat driftöverskott
- Värdeutveckling om 0,7 procent för kvartalet

Stark utveckling

Långsiktigt substansvärde per aktie och värdeförändring per kvartal

Q1 2024 till Q3 2026

- Kr per aktie / procent -



Reviderat tillväxtmål

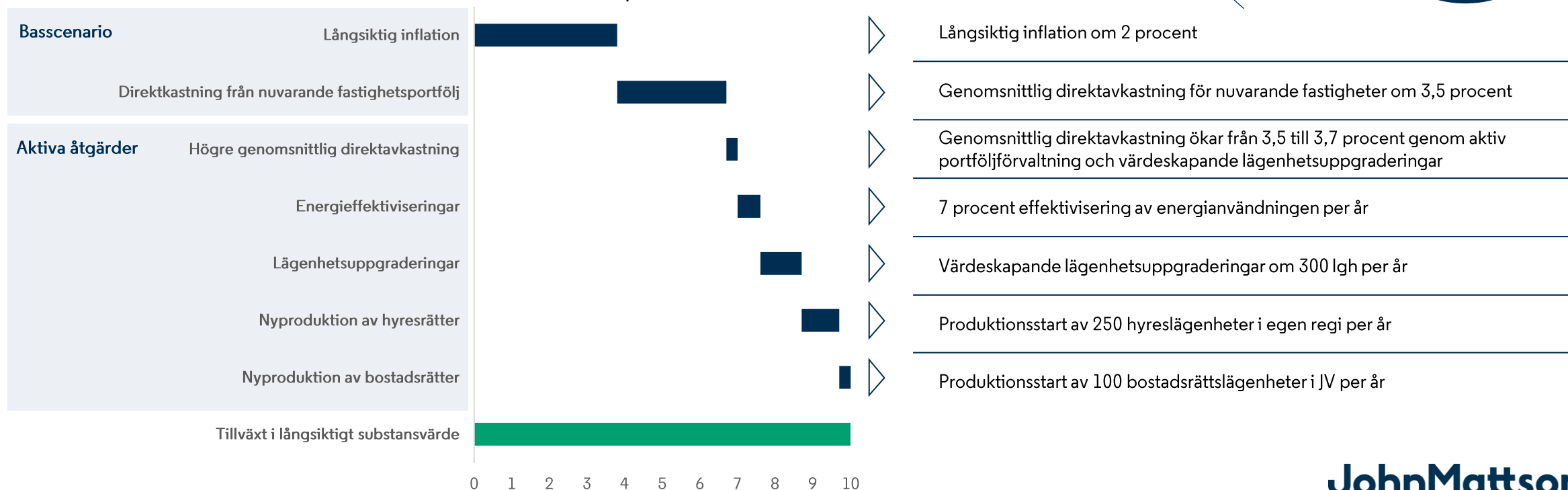
5

Summering av värdedrivare för att uppnå mål om långsiktigt substansvärde per aktie¹
- procent -

INDIKATIV

10%

tillväxt i långsiktigt
substansvärde per
aktie



1. Antaget en långsiktig genomsnittlig ränta om 3,2 procent, en belåningsgrad om 45-50 procent och stabila avkastningskrav. Angivet bidrag per värdedrivare ska ses som indikativa och kan variera över tid beroende på bolagets och omvärldens förutsättningar.

Fastighetsbestånd

5 st.

förvaltnings-
områden

83 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 573 st.

lägenheter

354 tkvm

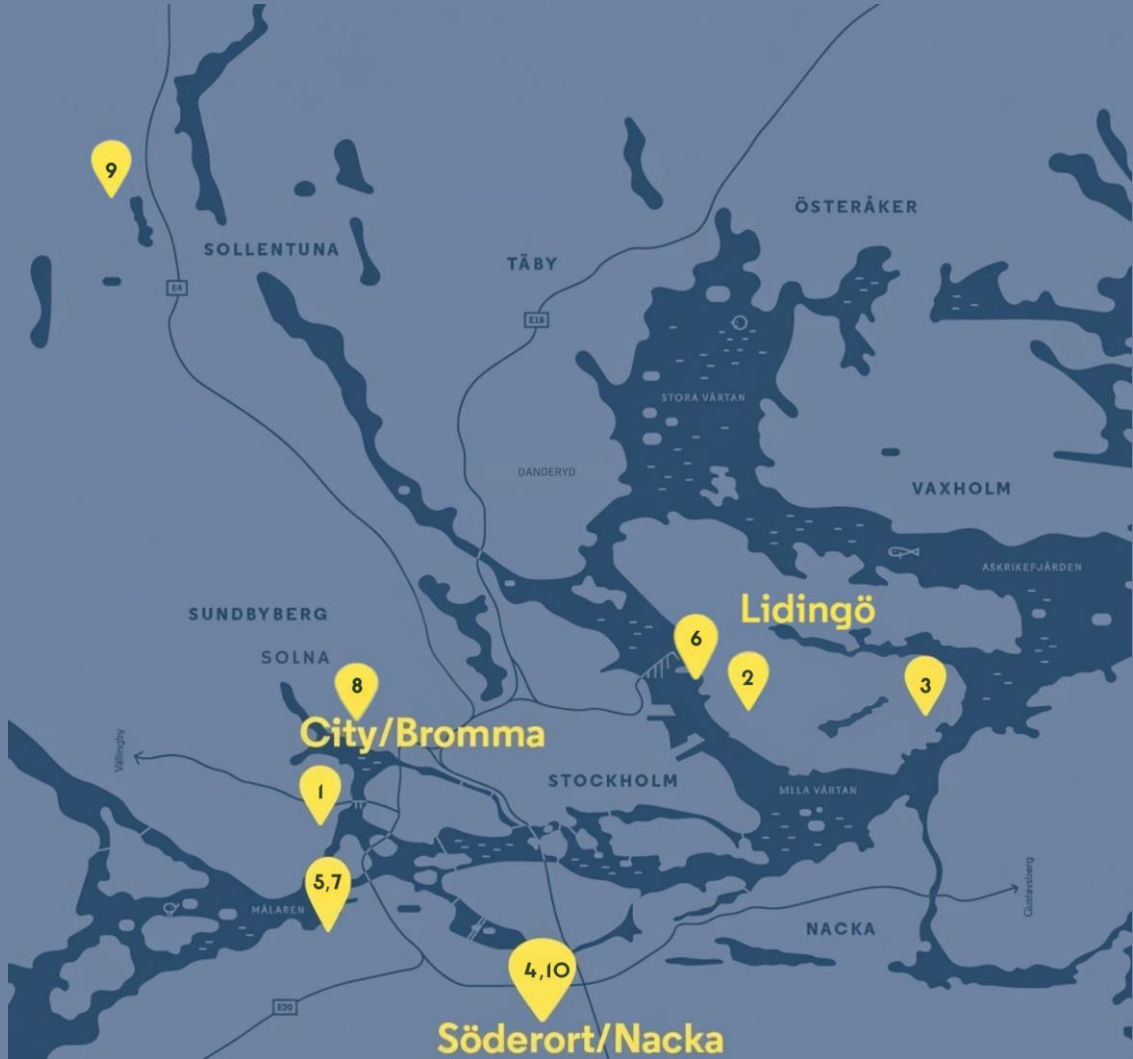
uthyrbar area



Utvecklingsprojekt

7

Projekt	Område	Antal lägenheter ¹⁾	Status ²⁾	Bedömd Produktionsstart ¹⁾
1. Villa västerled fd Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	100	Detaljplan laga kraft	2026
2. Bladverket fd Ekporten, Larsberg	Lidingö	90	Detaljplan pågår (C)	2027
3. Juno, Käppala	Lidingö	50	Detaljplan laga kraft	2028
4. Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår (C)	2028
5. Pincetten, Örnberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår (C)	2029
6. Sjöjungfrun	Lidingö	106	Detaljplan pågår (A)	2029
7. Lansetten, Örnberg	Söderort/Nacka	50	Detaljplan pågår (C)	2030
8. Koltrasten	Solna	250	Detaljplan pågår (A)	2030
9. Radhus Rotebro	Norrort	23	Detaljplan pågår (A)	2030
10. Hjälpslaktaren, Slakthusområdet Kommersiella lokaler	City/Bromma	990 kvm	Detaljplan pågår (C)	2030
Total utvecklingsportfölj		1 089		



1) Antal lägenheter, uthvrbbar area och bedömd produktionsstart är uppskattningar och är preliminära. Förändringar kan se under projektets gång.

2) Status: A: Planbesked B: Samråd C: Granskning

Nästa uppgraderingsprojekt - Rotsunda



8



Koncernens resultaträkning

9

	2026	2025	2026	2025	Rullande 12 mån	2025
Belopp i Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt 2025 - sep 2026	jan-dec
Hvresintäkter	183,8	168,7	533,2	504,4	701,8	673,0
Fastighetskostnader	-43,1	-39,3	-138,1	-132,4	-191,7	-186,0
Driftöverskott	140,7	129,4	395,1	372,0	510,2	487,0
Centrala administrationskostnader	-13,6	-11,0	-40,5	-39,3	-54,1	-53,0
Finansnetto	-65,5	-48,6	-154,1	-154,8	-210,1	-210,8
Förvaltningsresultat	61,5	69,8	200,5	177,9	246,0	223,3
Värdeförändringar fastigheter	103,1	94,5	338,5	265,8	394,2	321,5
Värdeförändringar räntederivat	95,3	-4,1	105,0	-58,9	126,5	-37,4
Resultat före skatt	260,0	160,2	644,0	384,7	766,7	507,4
Aktuell skatt	-4,8	-5,3	-11,7	-23,1	-24,1	-35,4
Uppskjuten skatt	-13,4	-26,9	-75,2	-60,5	-89,5	-74,7
Periodens resultat	241,8	128,0	557,1	301,1	653,1	397,2
Räntetäckningsgrad under perioden. aar	2,0	2,6	2,1	2,2	2,1	2,1
Överskottsgrad under perioden. %	76,6	76,7	74,1	73,7	72,7	72,4
Genomsnittlig ränta vid periodens utgående. %	3,26	2,97	3,26	2,97	3,26	3,04

97,1 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

74,1 %
överskottsgrad

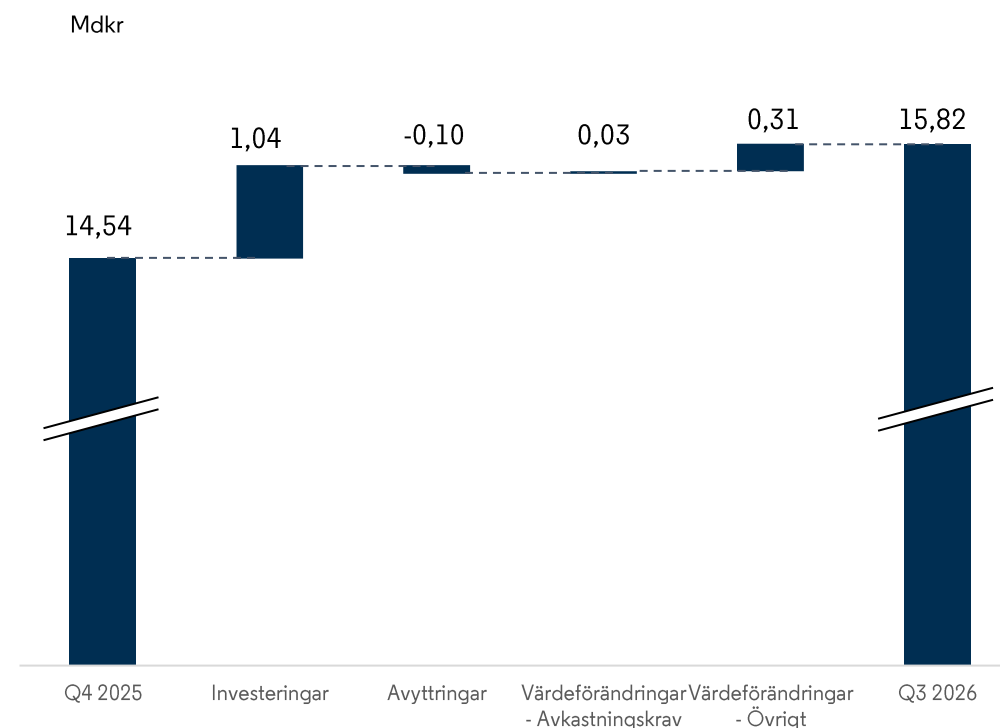
JohnMattson

Förändring fastighetsvärde

10

Belopp i Mkr	2026		2026		2025	
	% av ingående fastighetsvärde	jul-sep	% av ingående fastighetsvärde	jan-sep	% av ingående fastighetsvärde	jan - dec
Ingående fastighetsvärde		15 598,8		14 539,5		14 097,7
+Förvärv	0,0%	0,0	5,4%	791,1	0,0%	0,0
+Investeringar i nybyggnation	0,2%	27,9	0,3%	42,9	0,2%	31,9
+Investeringar i uppgraderingar	0,2%	27,7	0,7%	99,3	1,1%	150,8
+Övriga investeringar	0,4%	60,4	0,7%	107,6	0,6%	79,0
-Avyttringar	0,0%	0,0	-0,7%	-96,1	-1,0%	-138,0
Orealiserade värdeförändringar	0,7%	104,6	2,3%	335,2	2,3%	318,1
varav Driftnettoförändring	0,2%	23,7	0,6%	93,1	2,7%	380,5
varav Pågående projekt/byggrätter	0,5%	78,5	1,4%	200,1	0,3%	46,6
varav Förvärvade fastigheter	0,0%	0,0	0,1%	11,9	0,0%	0,0
varav Avkastningskrav	0,0%	2,4	0,2%	30,0	-0,8%	-109,0
Utgående fastighetsvärde		15 819,4		15 819,4		14 539,5

Utveckling av fastighetsvärde



JohnMattson

Koncernens balansräkning

11

Belopp i Mkr	30-sep-26	30-sep-25	31-dec-25
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15 819,4	14 543,9	14 539,5
Derivatinstrument	121,1	24,5	36,5
Övriga tillgångar	641,7	572,9	589,4
Likvida medel	0,0	49,1	70,7
SUMMA TILLGÅNGAR	16 582,3	15 190,3	15 236,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 829,8	6 326,1	6 369,2
Innehav utan bestämmande inflytande	87,8	85,8	86,5
Summa eget kapital	6 917,5	6 411,9	6 455,7
Räntebärande skulder	7 524,4	6 758,3	6 725,2
Uppskjutna skatteskulder	1 349,0	1 259,6	1 273,8
Övriga skulder	791,2	760,5	781,3
Summa skulder	9 664,7	8 778,4	8 780,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 582,3	15 190,3	15 236,0
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	7 524,4	6 709,3	6 654,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	46,1	45,8
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	109,31	100,18	101,71
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	73,732	75,794	75,009
Långsiktigt substansvärde, Mkr	8 060,0	7 593,3	7 629,1

7,5

Räntebärande
nettoskuld, Mdkr

109,31

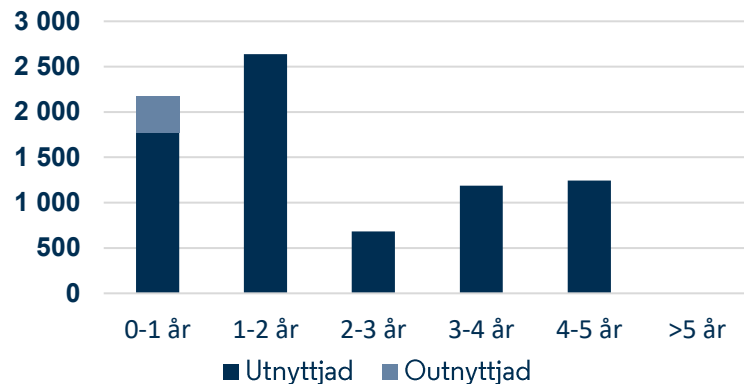
Långsiktigt
substansvärde
kr/aktie

JohnMattson

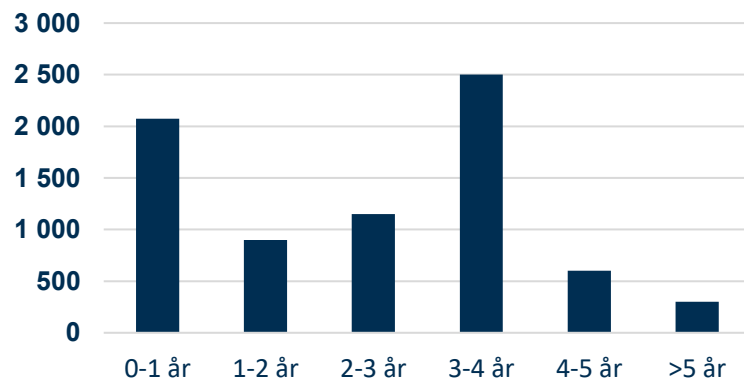
Finansiering

12

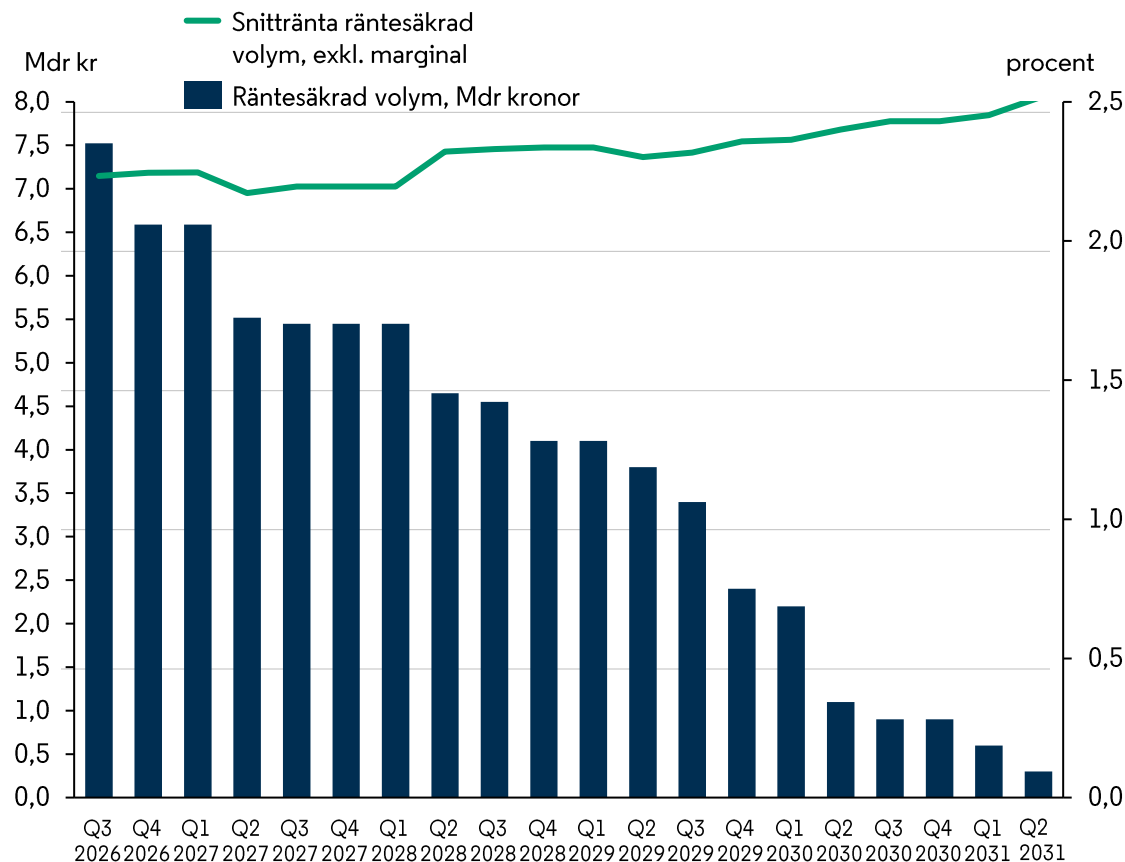
Kapitalbindning



Räntebindning



Räntesäkringar vid kvartalets utgång



2,1 år
genomsnittlig
kreditbindningstid

2,5 år
genomsnittlig
räntebindningstid

3,3 %
genomsnittlig
ränta vid kvartalets
utgång

JohnMattson

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	30-sep-26	30-jun-26	31-mar-26	31-dec-25	30-sep-25
Hysesvärde	753,5	748,0	703,3	688,4	689,4
Vakanser och rabatter	-21,6	-18,2	-18,9	-16,6	-16,3
Hysesintäkter	731,9	729,8	684,4	671,7	673,1
Driftkostnader	-140,5	-140,6	-130,9	-130,4	-130,3
Underhållskostnader	-24,2	-23,0	-23,3	-23,1	-22,9
Fastighetsskatt	-13,9	-14,2	-13,7	-13,5	-13,2
Fastighetsadministration	-17,5	-17,5	-17,2	-17,6	-18,1
Driftöverskott	535,9	534,6	499,3	487,1	488,6
Central administration	-53,0	-52,5	-52,5	-52,5	-52,0
Finansnetto	-268,2	-258,6	-227,1	-227,0	-221,8
<i>Varav tomträttsavgäld</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,9</i>
Förvaltningsresultat	214,6	223,5	219,7	207,6	214,8

Kungsgatan

13

66Q

JohnMattson



Summering

- **Positiv värdeutveckling i fastighetsbeståndet**
- **Högre marknadsräntor påverkar kvartalets förvaltningsresultat**
- **Aktiv kapitalallokering där återköp kompletterar vår tillväxtplan**
- **Stark operationell utveckling möjliggör högre tillväxt**

JohnMattson

Frågor?

Om du har anmält en fråga
tryck *5 på din telefon

JohnMattson